

SELETUSKIRI

1. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu asub Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144

kehtestatud Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringuga (edaspidi DP) ja 15.08.2000 otsusega nr 166 kehtestatud Leppneeme küla, Mihkli IV maaüksuse DP-ga hõlmatud maa-alal. See DP on kehtiv ja määras krundile ehitusõiguse väikeelamu püstitamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 372 m² (10 % kinnistu pindalast) ja kaugusega vähemalt 50 m merepiirist ning 5 m kinnistu teistest piiridest.

2. Viimsi Vallavolikogu 18.04.2023 otsusega nr 15 otsustati uuendada DP menetlus Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas.

Menetluse uuendamise eesmärk on seotud vajadusega muuta Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringut "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted."

Teemaplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32) määrati kõrgvee piiriks 1,5 m samakõrgusjoon. Teemaplaneeringu muutmise sisu Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas on määrata korduva üleujutusega ala piiriks mererannal üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest lähtudes kehtiva looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 3¹. Ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) laiuseks tiheasustusosal on 50 m korduva üleujutusega ala piirist mererannal (LKS § 35 lõige 4).

Menetluse käigus ei tehta ettepanekut seadusjärgse EKV vähendamiseks, vaid Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohase korduva üleujutusega ala piiri vähendamiseks 1,5 m samakõrgusjoonelt LKS kohase 1 m samakõrgusjooneni Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul.

2. Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu koostamise ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) koostamise ajal kehtis rannal oleva ehituskeeluvööndi määramisel ranna- ja kaldakaitseadus, milles ehituskeeluvööndi käsitlus erineb täna kehtivas LKS olevast käsitlusest mitmete nüansside osas. Ranna- ja kaldakaitseaduse järgi oli ehituskeeluvööndi kaugus antud kohas tavalisest veepiirist (mis oli toleaeegse seaduse järgi maakatastri kaardil märgitud veekogu piir) tiheasustusosal 50 m kaugusel (aluseks ranna ja kaldakaitseaduse § 10 lg 1) ja see kajastub nii ka seni kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu algsel kaardil ja ka valla kodulehel oleval korrigeeritud kaardil (11.08.2022).

Ranna ja kaldakaitseseedus muutus kehtetuks 10.05.2004 ja selle asemel asus ranna- ja kalda ulatust ning ehituskeeluvööndit käsitlema LKS, mille järgi muutus ka veekogu piiri kajastamise aluskaart, selleks sai edaspidi põhikaardile kantud veekogu veepiir.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusosal) rannal või kaldal ehituskeeluvööndi laius 50 m korduva üleujutusega ala piirist mererannal.

LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

3. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul puudub vajadus ranna EKV-t vähendada. Lubatud hoonestusala jääb 50 m kaugusele 1 m samakõrgusjoonest ning on näidatud põhijoonisel.

4. Haldusmenetluse seaduse kohaselt tuleb asi lahendada eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele (haldusmenetluse seadus § 5 lg 2).

5. Viimsi Vallavalitsusel on võimalik korrastada kaardiandmeid detailplaneeringu uuendusmenetlusega, mis on kõige vähem koormavaim menetlusviis, et tagada üksikisikule kehtiva detailplaneeringu kohane ehitusloa väljastamise õigus. Sealjuures arvestatakse, et planeeringut ellu viies viiakse kõik loodusele tekkivad võimalikud mõjud miinimumini.

6. Käesoleva uuendusmenetlusega muudetakse üldplaneeringut (üldplaneeringut ei ole pärast 11.03.2014 üle vaadatud). Selle tulemusel muudetakse Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul korduva üleujutusala piiri, mis tuleneb teemaplaneeringust (1,5 m) ja viiakse see vastavalt LKS § 35 lg 3¹ ühe meetri kõrgusele kaldajoone kõrgväärtusest.

7. Leppneeme Sadama tee 17 kinnistul jääb pärast uuendusmenetluse läbiviimist kehtima ehitusõigus, mis on määratud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste DP-ga. Leppneeme Sadama tee 17 võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m². Hooned võib püstitada põhijoonisel näidatud hoonestusalale (alale, mis jääb väljapoole ehituskeeluvööndit). Juurdepääs tagatakse planeeringualaga vahetult piirnevalt munitsipaalomandis Elli kinnistult (89001:001:1390, 100 % transpordimaa). Kinnistul on kallasrada (10 m merepiirist).

Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas

Seletuskirja koostasid:

Kaspar Stroom, arhitekt

Vastutav spetsialist:

Veiko Koppe, volitatud arhitekt tase 7

Töö nr: 192, Staadium: DP

RAADIUS ARHITEKTID OÜ, Parda 12, Tallinn, registrikood 14290361, MTR

EEP004029 vastutav spetsialist Veiko Koppe, volitatud arhitekt tase 7 Kuupäev:

08.02.2024